

ANEJO Nº1.CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA

Nuria Clemente López

M^a Teresa Martínez Comes

Mireia Toledano Rios

ANEJO Nº 1. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA

1. OBJETO DEL PRESENTE ANEJO
2. NORMATIVA APLICADA
3. CODICIONES Y LIMITACIONES
 - 3.1 Condiciones de uso
 - 3.2 Emplazamiento de la edificación en la parcela
 - 3.3 Condiciones de edificabilidad
 - 3.4 Accesos
 - 3.4.1 Accesos al aparcamiento
 - 3.4.2 Accesos al edificio
 - 3.5 Plazas de aparcamiento
 - 3.6 Distribución interior en el edificio

1. OBJETO DEL PRESENTE ANEJO

El objeto del presente anejo es el estudio detallado de las normas urbanísticas que afectan a la parcela en la cual se pretende construir. El análisis de las normas nos permitirá diseñar la distribución de la parcela y del edificio.

La normativa contiene las restricciones que detallan las superficies mínimas y máximas, para el diseño interior del edificio. Cabe añadir, que el diseño de la parcela está regulado por la misma normativa, la cual determina las distancias a lindes, dimensiones de los viales que se dispongan en los aparcamientos, etc.

2. NORMATIVA APLICADA

-Plan General de Ordenación Urbana de Paterna. Modificación puntual nº 70 del plan general, de la parcela situada entre las calles 29, 292, 294. Del cual se han obtenido la mayoría de datos para redactar este documento; las condiciones de uso de la parcela, el emplazamiento de edificación en la parcela, las condiciones de edificabilidad, los distintos accesos, etc.

- PGOU 1990-Ayuntamiento de Paterna-Urbanismo. Normativa complementaria (B.O.P nº 283) a aplicar en la zona de La Canyada. De esta norma se extraen las condiciones para la disposición del número de plazas de aparcamiento y sus dimensiones, así como los accesos al aparcamiento y al edificio.

-Guía técnica para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de los lugares de trabajo. Ministerio de fomento. De esta guía técnica se estiman las áreas necesarias para los vestuarios de los trabajadores.

-Normas urbanísticas Valencia. Plan general de ordenación urbana. De la cual se han obtenido las distintas exigencias para el diseño de los aseos públicos, a falta de normativa en las normas urbanísticas de Paterna

3. CODICIONES Y LIMITACIONES

3.1. Condiciones de uso

El uso dominante de la parcela en la cual se va a actuar, es un uso terciario, para grandes situaciones comerciales, sin embargo es compatible con otros usos que en este caso se dan, como son la construcción de aparcamientos, viales, oficinas y almacenes no calificados.

3.2. Emplazamiento de la edificación en la parcela

La normativa aplicada exige que la edificación se sitúe a ciertas distancias de elementos ya construidos;

-La separación mínima a los lindes de la parcela será de 3.00 m.

- La separación mínima a viario de la edificación principal será de 5.00m.



Con lo que queda definido el perímetro del área en la cual puede edificarse.

3.3. Condiciones de edificabilidad

Para una edificación aislada en parcela la normativa exige:

-El edificio comercial sólo puede tener una altura.

-La parcela mínima edificable es de 2000 m^2 , en la cual puede inscribirse un cuadrado de 25.00 m de lado.

-El aprovechamiento tipo de la parcela es de $0.4 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ s}$. Debido a que las dimensiones de la parcela corresponden con 5586 m^2 , la edificabilidad máxima es de $2234.4 \text{ m}^2 \text{ t}$. Según la normativa aplicada el aprovechamiento tipo de la parcela es de $0.4 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ s}$. Por lo que con un área de parcela de 5586 m^2 , edificabilidad máxima es de $2234.4 \text{ m}^2 \text{ t}$.

La opción escogida cuenta con una superficie edificada de 2129.5 m^2 , valor intermedio entre la edificabilidad mínima y la máxima.

La altura máxima reguladora es de 7 m , la normativa permite construcciones por encima de dicha altura. En el caso del presente proyecto, existen cubiertas inclinadas de pendiente inferior a 45° , de elevación máxima sobre el plano que contenga la cara inferior del último forjado, de tres metros.

3.4. Accesos

3.4.1. Accesos al aparcamiento

La normativa aplicada exige que en todo edificio con superficies superiores a 800 m^2 , las superficies se dotaran de dos accesos de cuatro metros de anchura como mínimo.

La solución adoptada tiene dos accesos, uno de entrada y otro de salida, 7.8 m y 7.4 m de ancho respectivamente.

3.4.2. Accesos al edificio

La normativa determina que en todo edificio con superficies superiores a 800 m^2 , las superficies se dotaran de dos accesos de cuatro metros de anchura como mínimo.

Las soluciones adoptadas desarrolladas en el Anejo 1, se han diseñado con tres accesos principales dispuestos en la fachada colindante al aparcamiento. Estos tres accesos son 3 puertas de distintas dimensiones, la central es de 6 m de ancho, y las laterales son de 4 m de ancho.

3.5. Plazas de aparcamiento

La normativa que dicta la forma de diseñar los accesos a los aparcamientos, exige que en superficies comerciales de un área superior a 200 m^2 , debe disponerse una plaza de aparcamiento cada 80 m^2 construidos.

La solución escogida dispone de una área construida de 2129.5 m^2 , por tanto según la normativa el número mínimo de plazas de aparcamiento es de 28. Por razones de funcionalidad y de espacio disponible se decide disponer 88 plazas de aparcamiento.

Entre estas 88 plazas se distinguen;

- Dos plazas están asignadas a personas con movilidad reducida con unas dimensiones de $5.00 \times 3.60 \text{ m}$.
- Setenta y nueve plazas para aparcamientos en batería con unas dimensiones de $2.20 \times 4.50 \text{ m}$.
- Siete plazas en cordón, destinadas al personal de $2.20 \times 5.00 \text{ m}$.

3.6. Distribución interior en el edificio

En este apartado se van a desarrollar las distintas zonas que abarca el edificio proyectado;

Vestuarios:

El área de esta zona ha sido estimada mediante la guía técnica para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de los lugares de trabajo. Se han supuesto treinta trabajadores en una misma jornada, de los cuales quince son hombres y quince son mujeres. Con estas suposiciones la norma nos exige una serie de instalaciones necesarias; un inodoro, un espejo, un lavabo y 2 duchas, con estos datos se han estimado unas áreas en las que se considera que las instalaciones cumplirían con las exigencias de la normativa, con ello el área de los vestuarios resulta de 41 m^2 , este valor corresponde con el área total de los vestuarios destinados a ambos sexos.

- Aseos públicos:

A falta de normativa específica en Paterna, se recurre a las normas urbanísticas del PGOU de Valencia. En su artículo 5.124 se especifican ciertas exigencias a aplicar en aseos para locales de comercio. Esta norma exige, que hasta los primeros 100 m^2 , se disponga un retrete y un lavabo, y por cada 200 m^2 adicionales se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

Debido a lo expuesto anteriormente el local comercial presentará 11 lavabos y 11 inodoros en total. Se decide disponer 5 aseos para hombres, 5 para mujeres, y un aseo para personas con movilidad reducida, pudiéndose utilizar por ambos sexos.

Para el cálculo del área mínima a emplear para estas instalaciones se han realizado ciertas estimaciones, de este modo el área resultante del aseo para personas con movilidad reducida resulta de 3.68 m^2 (2.30×1.60), la cual cumple con lo exigido por el CTE DB-SUA. El área que se va a emplear para la distribución de todas las instalaciones de los servicios públicos, resulta 13.90 m^2 .

- Almacén:

Para la zona de almacenaje se ha decidido disponer un área de 304.11 m^2 , aproximadamente.

- Oficinas:

En la zona de oficinas se destinará un área aproximada de 150 m^2 , esta condición no se exige por ninguna normativa, pero se expone en las descripciones del presente proyecto.